Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 67 (1992)

Heft: 1: Wohnungsmarkt

Artikel: Gentlemen's Agreement zwischen Bund und Kanton Zürich

Autor: Caduff, Christian

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105870

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Christian Caduff

Gentlemen's Agreement zwischen Bund und Kanton Zürich

Die Vereinbarung zwischen dem Bundesamt für Wohnungswesen Bern und der Direktion der Volkswirtschaft des Kantons Zürich, Amt für Wohnbauförderung, vom 12. September 1991 über die Kombination der Bundeshilfe nach WEG mit der Wohnbauförderung des Kantons Zürich bezweckt die gleichzeitige Förderung eines Bauvorhabens durch Gemeinde, Kanton und Bund (gemischte Subventionsverhältnisse). Die Vereinbarung ermöglicht für Wohnbauvorhaben, die nach kantonalem Wohnbauförderungsrecht unterstützt werden, die Zusicherung von erhöhten Zusatzverbilligungen (nicht rückzahlbare Beiträge) nach der Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzgebung (WEG).

Die erhöhten Zusatzverbilligungen des Bundes werden für die nach kantonalem Recht geförderten Familienwohnungen I, Alterswohnungen I und II, Wohnungen für Behinderte I und II sowie Eigentumsobjekte (Beiträge oder Darlehen) gewährt. An die nach kantonalem Recht geförderten Familienwohnungen II (Mietwohnungsbau) können nach Auffassung des Bundesamtes für Wohnungswesen keine Zusatzverbilligungen geleistet werden, da nach WEG die Leistungen nach kantonalem Recht eine anfängliche Verbilligung bewirken müssen, die derjenigen der Grundverbilligung entsprechen.
Die erhöhte Zusatzverbilligung I, d.h. 1,2% der anrechenbaren Investitionskosten (Anlagekosten) pro Jahr während 11 Jahren nach Bezug, wird für Familienwohnungen I und Eigentumsobjekte für Familien gewährt.
Die erhöhte Zusatzverbilligung II, d.h. 1,8% der anrechenbaren Investitionskosten (Anlagekosten) pro Jahr während 25 Jahren nach Bezug, wird für Alterswohnungen I und II, Wohnungen für Behinderte I und II, sowie Eigentumsobjekte für Betagte und für Behinderte gewährt.

Für gemischte Subventionsverhältnisse werden die Bundesbürgschaft und die Grundverbilligung nicht ausgerichtet.
Die baulichen Anforderungen nach kantonalem Recht gelten für gemischte Subventionsverhältnisse. Ebenfalls gelten die höheren kantonalen anrechenbaren Investitionskosten (Anlagekosten) mit Ausnahme der Erstellungs- und Erneuerungskosten für Eigentumsobjekte. Im Bereich Eigentumsförderung zählen für den Bund die vom Kanton anerkannten Erstellungskosten, die über den Bundesgrenzwerten liegen, nicht zu den beitragsberechtigten Kosten.
Für die Ausrichtung der erhöhten Zusatzverbilligungen gelten grundsätzlich die Anforderungen an die Mieter und Wohnungseigentümer nach kantonalem Recht. So gelten die höheren kantonalen Einkommens- und Vermögensgrenzen. Bei den persönlichen Anforderungen gibt es zwei Abweichungen vom kantonalen Recht:

1. Bezüger von erhöhten Zusatzverbilligungen für Alterswohnungen müssen mindestens im AHV-Alter sein und nicht nur 60 Jahre.
2. Bezüger von erhöhten Zusatzverbilligungen für Wohnungen für Behinderte müssen Anspruch auf eine Invalidenrente nach Bundesrecht von mindestens 50% und nicht nur 25% haben.

Die Mietzinsbelastung muss mindestens 20% des Reineinkommens nach kantonalem Steuerrecht übersteigen. Dies entspricht ungefähr 25% des steuerbaren Einkommens nach direkter Bundessteuer. Die Eigentümerlasten müssen 25% des Reineinkommens nach kantonalem Steuerrecht übersteigen.
Das Bundesamt für Wohnungswesen zahlt auf Antrag des Amtes für Wohnbauförderung die erhöhten Zusatzverbilligungen direkt dem Subventionsempfänger (Vermieter bzw. Wohnungseigentümer) aus.
Für gemischte Subventionsverhältnisse muss der Gesuchsteller nur die kantonalen Gesuchsformulare ausfüllen. Der Kanton leitet eine Kopie seiner Zusicherung mit den erforderlichen Angaben und dem Antrag auf Zusicherung der erhöhten Zusatzverbilligung an das Bundesamt für Wohnungswesen weiter.
Die Bauabrechnung für gemischte Subventionsverhältnisse genehmigt das kantonale Amt für Wohnbauförderung. Die Genehmigung und eine Kopie des kantonalen Subventionsvertrages werden an das Bundesamt mit dem Antrag weitergeleitet, die erhöhten Zusatzverbilligungen definitiv festzulegen.

Die Vereinbarung ist seit dem 1. Oktober 1991 in Kraft. Bei Änderungen der massgebenden Rechtsgrundlagen von Bund

SADA
Genossenschaft

SADA

Sanitär - Heizung
Lüftung - Klima
Spenglerei
Dachdecker

Zeughausstr. 43
8004 Zürich
Telefon 241 07 36

Die positiven Auswirkungen der Vereinbarung sind aus folgenden zwei Beispielen ersichtlich:

Beispiel 1:

Mietzinsberechnung für eine 4½-Zimmer-Familienwohnung
(Stand Oktober 1991)

Anrechenbare Investitionskosten

Annahme: anrechenbare Investitionskosten = gesamte Investitionskosten der Wohnung

Landanteil 140 m² zu Fr. 800.–	Fr. 112 000.–
Erstellungskosten	Fr. 340 000.–
Anrechenbare Investitionskosten	**Fr. 452 000.–**

Kostendeckende Miete

1. Ohne Subventionen

I. Hypothek: 65% der Investitionskosten	Fr. 293 800.– zu 8%	Fr. 23 504.–
II. Hypothek: 25% der Investitionskosten	Fr. 113 000.– zu 8,5%	Fr. 9 605.–
Eigenleistung: 10% der Investitionskosten	Fr. 45 200.– zu 5%	Fr. 2 260.–
Zuschlag insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Fonds, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung (Quote): 2 % der Erstellungskosten		Fr. 6 800.–
Total **kostendeckende Miete** ohne Nebenkosten **pro Jahr**		**Fr. 42 169.–**
Total **kostendeckende Miete** ohne Nebenkosten **pro Monat**		**Fr. 3 514.–**

2. Familienwohnung I: zinslose Darlehen von Staat und Gemeinde

Darlehen Kanton: 20% der Investitionskosten	Fr. 90 400.– zu 0%	Fr. –
Darlehen Gemeinde: 20% der Investitionskosten	Fr. 90 400.– zu 0%	Fr. –
I. Hypothek: 50% der Investitionskosten	Fr. 226 000.– zu 8%	Fr. 18 080.–
Eigenleistung: 10% der Investitionskosten	Fr. 45 200.– zu 5%	Fr. 2 260.–
Zuschlag insbesondere für öffentliche Abgaben, Einlagen in Fonds, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung (Quote): 2% der Erstellungskosten		Fr. 6 800.–
Total **kostendeckende Miete** ohne Nebenkosten **pro Jahr**		**Fr. 27 140.–**
Total **kostendeckende Miete** ohne Nebenkosten **pro Monat**		**Fr. 2 262.–**

3. Familienwohnung I und erhöhte Zusatzverbilligung Bund

kostendeckende Miete pro Jahr (wie 2)	Fr. 27 140.–
erhöhte Zusatzverbilligung I des Bundes: 1,2% der anrechenbaren Investitionskosten (jährlich während 10 Jahren) ./.	Fr. 5 424.–
Total **kostendeckende Miete** ohne Nebenkosten **pro Jahr**	**Fr. 21 716.–**
Total **kostendeckende Miete** ohne Nebenkosten **pro Monat**	**Fr. 1 810.–**

Beispiel 2:

Kostendeckende Monatsmiete für eine 2½-Zimmer-Alterswohnung

Annahmen: gesamte Investitionskosten Fr. 304 000.–, Zinssatz I. Hypothek 8%, II. Hypothek 8,5% (Berechnungen wie im Beispiel 1).

1. Ohne Subventionen	Fr. 2 380.–
2. Alterswohnung I (zinslose Darlehen von Kanton und Gemeinde)	Fr. 1 140.–
3. Alterswohnung I und erhöhte Zusatzverbilligung II	Fr. 680.–

und Kanton wird sie angepasst. Das Gesetz über die Förderung des Wohnungsbaus und des Wohneigentums des Kantons Zürich vom 24. September 1989 ist kein typisches WEG-Anschlussgesetz. Aus dieser Sicht kann die Vereinbarung mit dem Bundesamt für Wohnungswesen als ein sehr gutes Gentlemen's Agreement bezeichnet werden. Die Rechtssicherheit im Subventionswesen konnte dadurch verstärkt, das Subventionsverfahren vereinfacht und die partnerschaftliche Zusammenarbeit deutlich verbessert werden.

Christian Caduff, Chef
Amt für Wohnbauförderung Kanton Zürich

Logis Suisse SA: Statutenänderung

Die ausserordentliche Generalversammlung der Logis Suisse SA vom 9. Dezember 1991 hat folgende Statutenänderung beschlossen: Das Grundkapital beträgt 20 Mio. Franken (bisher 10 Mio.).
Ferner wurde der Artikel über die Gewinnverwendung geändert, um im Rahmen der Gemeinnützigkeit höhere Dividenden zu ermöglichen. Der betreffende Passus lautet neu: Die Gesellschaft wird eine allfällige Dividende auf höchstens jenen Satz beschränken, den die Eidg. Steuerverwaltung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27.6.1973 über die Stempelabgaben (zurzeit 6 Prozent) für den Erlass der Stempelsteuer zulässt. fn ■

Logis Suisse (Ostschweiz) AG

69 Wohnungen verschiedener Grössen sowie Büro- und Gewerberäume und 102 unterirdische Garagen, so sieht das Projekt «Finkernweg» in Kreuzlingen aus. Bauherr ist die Logis Suisse (Ostschweiz) AG, deren Vertreter im Dezember 1991 die Überbauung anlässlich einer Presseorientierung vorstellten. Es wird mit Kosten von 27 Mio. Franken und einer Bauzeit von 2 Jahren gerechnet. Interessant an dieser Überbauung ist unter anderem das Energiekonzept. Der Bauingenieur machte sich die Notwendigkeit der Pfählung zunutze und verband die Statik mit der Energiegewinnung. In den Rammpfählen befinden sich Rohre, mit welchen die Erdwärme nach oben geholt wird. Hier wird diese mittels einer Wärmepumpe in Heizenergie umgewandelt. Dieses Pilotprojekt wird von Bund und Kanton gefördert. bu ■